

Цуканова Елена Юрьевна
доцент кафедры гражданского права и процесса
Юридического института НИУ «БелГУ»
к.ю.н., доцент

Красовская Анна Викторовна
магистрантка заочной формы обучения
Юридического института НИУ «БелГУ»

НЕДВИЖИМОСТЬ: ПОНЯТИЕ, ПРИЗНАКИ И ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ

Недвижимость (земельный участок - ее базовый элемент, здания, сооружения, отдельные помещения и другие объекты) является необходимым условием любой экономической деятельности, выступая в роли:

- 1) операционно-пространственной основы (территория, а также здания и сооружения, используемые в производственных, офисных и т.п. целях);
- 2) главного средства производства в сельском хозяйстве (где земля является одновременно как предметом, так и средством труда);
- 3) компонента природного комплекса (земля, леса, водные объекты), уязвимого при нерациональном использовании и загрязнении;
- 4) важнейшей части мирового богатства (недвижимость составляет его большую часть¹) и источника различных прямых и косвенных налогов и сборов.

Возникнув в Древнем Риме, понятие "недвижимость" в настоящее время стало общепринятым. Но при этом по законодательству зарубежных стран недвижимое имущество трактуется по-разному, например, права на земельный участок варьируются от охвата ими только поверхностного слоя до возможности распоряжения недрами земли. Кроме того, в законодательстве ряда стран некоторые вещи рассматриваются как пограничные между движимыми и недвижимыми вещами - фиксерсы

¹ Липски С.А. Новый шаг в развитии законодательства о налогообложении недвижимости // Налоги. 2015. N 4. С. 9 - 13.

(термин в России не применяется), то есть движимые предметы, прикрепленные к земле или размещенные в зданиях и сооружениях, ставшие неотъемлемой частью объекта недвижимости (лифт, оборудование отопительной системы и т.п.). Да и в целом грань между движимыми и недвижимыми вещами для разных стран может отличаться. Или, например, в Германии и Польше ряд объектов (сооружения, многолетние насаждения, мелиоративные системы и др.) не относится ни к недвижимым, ни к движимым вещам². Учитывая в том числе и это, согласно ст. 1205 Гражданского кодекса Российской Федерации³ (далее - ГК РФ) принадлежность имущества к недвижимым или движимым вещам определяется по праву страны, где такое имущество находится.

На разных этапах развития отечественного законодательства в состав недвижимости входили различные составляющие (а в советский период понятие "недвижимость" вообще не применялось). Рассмотрим подробнее, как развивалось это понятие в нормах отечественного законодательства.

В России понятие "недвижимость" ввел Петр I, установив в Указе от 23 марта 1714 г. ограничения в обороте недвижимости (главным образом при ее наследовании). Исключительность государственной собственности на землю в советский период привела к тому, что тогда в отечественном праве, экономической теории и хозяйственной деятельности понятие "объект недвижимости" не применялось. Неким его аналогом служили основные фонды, т.е. предметы производственного и непроизводственного назначения (здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, многолетние насаждения), которые в своей натуральной форме функционировали и использовались на протяжении ряда лет, не теряя в течение всего срока службы своей потребительской формы. Земля не входила в состав таких фондов, поскольку в советский период оставалась вне рамок

² Герасин С.И. Проблемы формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сборник статей / отв. ред. И.А. Иконницкая. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 191 - 196.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (с доп. и изм.) // СПС "КонсультантПлюс".

товарно-денежных отношений.

В современной России понятие "недвижимость" ("недвижимое имущество") вновь было введено в экономический и правовой оборот Основами гражданского законодательства СССР и республик⁴, которые отнесли к недвижимому имуществу земельные участки и все, что прочно с ними связано, как-то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Также была предусмотрена возможность отнесения законодательными актами к недвижимому и иного имущества (ст. 4).

Затем отнесение земельных участков и всего, что прочно с ними связано, к недвижимости было подтверждено Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России"⁵ (п. 1) и в 1994 г. закреплено в ГК РФ.

Статья 130 ГК РФ, дающая определение содержания недвижимости, за минувшие 20 лет редактировалась трижды, но неизменными были и остаются два критерия отнесения вещей к категории недвижимых:

материальный - это степень связи этих вещей с землей (при этом земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты - это то, что отдельно от земли физически быть не может, а леса, многолетние насаждения, здания, сооружения - это вещи, которые могут быть отделены от земли физически, но такое отделение приведет к несоразмерному ущербу их назначению);

юридический - отнесение вещей к разряду недвижимых в силу закона или увязывая их признание таковыми с разного рода юридически значимыми

⁴ Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. N 2211-1 (утратили силу) // СПС "КонсультантПлюс".

⁵ Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" (утратил силу) // СПС "КонсультантПлюс".

действиями (регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок)⁶. Данный критерий используется и для отнесения к категории недвижимости вещей, движимых по своей природе, которые не имеют тесной связи с землей и могут быть отделены от нее без всякого ущерба для их назначения. Но их роль в гражданском обороте столь важна, что законодатель счел необходимым распространить на них правовой режим недвижимого имущества. Это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Согласно первоначальной редакции ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относились земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Но в 2005 г. к недвижимости были отнесены также объекты незавершенного строительства⁷. А в 2006 г. из ее состава исключены сначала обособленные водные объекты⁸, а затем леса и многолетние насаждения⁹. Такое исключение объяснялось тем, что леса и водные объекты и без того "привязаны" к землям, на которых они расположены, они являются "принадлежностью", которая следует судьбе главной вещи - земельного участка (согласно п. 2 ст. 261 ГК РФ право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся на нем растения и водные объекты)¹⁰.

В этой связи представляет интерес, как за это время в Земельном кодексе

⁶ Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. N 5. С. 9 - 12; Стародумова С.Ю. Правовой режим недвижимых вещей // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 1. С. 14 - 17.

⁷ Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 213-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс".

⁸ Федеральный закон от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

⁹ Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

¹⁰ Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. 2014. N 3. С. 7 - 10.

Российской Федерации¹¹ (далее - ЗК РФ) менялось определение базового элемента недвижимости - земельного участка.

Сначала (2001 г.) под земельным участком понималась часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ст. 6 ЗК РФ, ред., действовавшая до 2008 г.). Это было весьма удачное определение земельного участка, указывающее на его сущностное (и при этом единственное) отличие от земель вообще - границы, которое также однозначно характеризовало почвенный слой как неотъемлемую часть земельного участка. Последнее представляется важным, поскольку гражданское законодательство (и того времени, и сейчас) предусматривает лишь, что право собственности на земельный участок распространяется на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой (п. 2 ст. 261 ГК РФ). То есть в гражданском законодательстве заложен подход, позволяющий рассматривать почвенный слой как нечто отдельное от земельного участка, по сути приравнивая его по правовому режиму к находящимся на земельном участке растениям.

С 2008 г. понятие земельного участка изменилось - под ним стала пониматься часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, а в случаях и в порядке, установленных федеральным законом, могли создаваться искусственные земельные участки (ст. 11.1 ЗК РФ, ред. 2008 - 2014 гг.). При этом почвенный слой перестал рассматриваться в качестве элемента земельного участка.

С 2015 г. земельный участок определен как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ).

Таким образом, за полтора десятка лет определение земельного участка как базового элемента недвижимости менялось несколько раз.

¹¹ Земельный кодекс Российской Федерации (с доп. и изм.) // СПС "КонсультантПлюс".

ГК РФ признает недвижимостью также и предприятие как имущественный комплекс, в состав которого входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права. Впрочем, регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудноразрешимые вопросы: какое именно имущество входит в состав этой недвижимости, а входящие в состав предприятия здания, строения, сооружения все равно регистрируются как отдельные объекты недвижимости. Поэтому в рамках реформы гражданского законодательства (2009 - 2012 гг.) предполагалось перестать считать предприятие недвижимостью. Соответствующий законопроект весной 2012 г. внес в Государственную Думу Президент Российской Федерации. Указанный законопроект принят в первом чтении, однако дальнейшего продвижения эта идея не получила¹².

Кроме того, с 2013 г. ГК РФ (ст. 133.1) предусматривает, что совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если зарегистрировано право собственности на совокупность таких объектов как на одну вещь, признается единым недвижимым комплексом¹³.

Таким образом, понятие "недвижимость" (ее состав) имеет разновариантное понимание в различных правовых системах и государствах. В России же это понятие несколько десятилетий отсутствовало в

¹² См. подп.: URL: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=47538-6&sort=date>.

¹³ Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 2. С. 21 - 24.

законодательстве (в советский период) и неоднократно менялось после его восстановления.

В этих условиях не всегда представляется возможным руководствоваться критерием о том, что недвижимость - это любая вещь, так прочно связанная с землей, что ее перемещение невозможно без нанесения несоразмерного ущерба ее назначению. Как альтернативные варианты возникает вопрос о признании ее, например, принадлежностью главной (недвижимой) вещи, ее составной частью или ее улучшением. Наряду с теоретическим интересом это имеет и практическое значение, поскольку правовой режим недвижимых вещей отличается от движимых; для них предусмотрены особый порядок государственной регистрации прав и др.

Рассмотрим это на примере следующих специфичных объектов:

- 1) мелиоративные системы;
- 2) автодороги и разного рода благоустроенные площадки и т.п.;
- 3) буровые скважины.

Для мелиоративных систем больше, чем для других вышеперечисленных случаев, имеется оснований воспринимать их в качестве улучшения земельного участка, поскольку сама мелиорация земель представляет собой коренное улучшение земель (путем проведения гидротехнических, культуротехнических, химических, противоэрозионных, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий)¹⁴. Соответственно, мелиоративные системы - это комплексы взаимосвязанных гидротехнических и других сооружений и устройств на мелиорированных землях (например, каналы, коллекторы, трубопроводы, водохранилища, плотины, дамбы, насосные станции, водозаборы), обеспечивающих создание оптимальных режимов почв (водного, воздушного, теплового и питательного - ст. 2 Федерального закона "О

¹⁴ Пышьева Е.С. Мелиорация земель как одна из важнейших правовых мер по охране земель и по повышению плодородия почв // Развитие земельно-правовой науки: история и современность: материалы круглого стола. М.: Изд-во ГУЗ, 2015. С. 182 - 185.

мелиорации земель"¹⁵). Дополнительным аргументом является также то, что гидромелиорация является лишь одним из типов мелиорации, наряду, например, с агролесомелиорацией (как отмечено выше, с 2006 г. законодатель перестал воспринимать лесные насаждения в качестве самостоятельного объекта недвижимости).

Однако весьма существенным фактором может стать упорядочение отношений собственности на мелиоративные системы, постановка их на баланс (в настоящее время правообладатели мелиорированных земельных участков не стремятся оформлять права на расположенные на них оросительные или осушительные системы, с тем чтобы не нести связанные с этим расходы - налог на имущество, затраты на оформление права собственности и др.). В случае же, если указанного упорядочения удастся достигнуть, то наиболее обоснованным представляется распространение на мелиоративные системы действия норм ст. 133.1 ГК РФ о едином недвижимом комплексе (земельный участок вместе с расположенной на нем мелиоративной системой).

В отношении автодорожных покрытий и разного рода благоустроенных площадок правоприменительная и судебная практика непоследовательны. В качестве примера можно привести зарегистрированное право собственности ООО "Калужская сельскохозяйственная ярмарка" на разгрузочно-погрузочную асфальтированную площадку, которая ранее была приватизирована. Причем это произошло в г. Москве, где по общему правилу земельные участки частным лицам в собственность не предоставляются (указанное общество с 2010 г. было арендатором соответствующего земельного участка). Департамент городского имущества города Москвы (арендодатель) обратился с иском о признании отсутствующим данного права, поскольку, по его мнению, такая площадка не является самостоятельным объектом недвижимости, на который могло быть

¹⁵ Федеральный закон от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ "О мелиорации земель" (с доп. и изм.) // СПС "КонсультантПлюс".

зарегистрировано право собственности. Однако Верховный Суд Российской Федерации отказал в удовлетворении требования истца, отметив, что указанная площадка объектом недвижимости как раз является¹⁶.

В то же время Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, рассматривая иск Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае о признании отсутствующим права собственности общества на незавершенную строительством благоустроенную площадку (ранее была осуществлена государственная регистрация права собственности на этот объект как на недвижимое имущество), отметила, что замощение земельного участка является его частью и указанная площадка не может быть признана самостоятельной недвижимой вещью¹⁷.

Что касается буровых скважин, то Минприроды России предложило учитывать их как движимое имущество¹⁸. Однако, учитывая характеристики таких скважин (их глубина, состав), а также то, что даже в процессе ликвидации и консервации не представляется возможным изъятие их из недр, такой подход представляется не совсем оправданным. Отнести скважину к улучшениям земельного участка также будет некорректно. Поэтому (как и в случае с мелиоративными системами) земельный участок вместе с расположенной на нем скважиной следует признать единым недвижимым комплексом. Именно такой подход будет в полной мере соответствовать и ключевому принципу земельного законодательства о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

¹⁶ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 октября 2015 г. N 305-ЭС15-12931 по делу N А40-81861/2014 // СПС "КонсультантПлюс".

¹⁷ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 сентября 2015 г. N 303-ЭС15-5520 по делу N А51-12453/2014 // СПС "КонсультантПлюс".

¹⁸ Гордиенко И.И. Газовые и нефтяные скважины как объекты кадастрового учета: правовой аспект // Правовое регулирование земельных отношений: сборник материалов научной конференции. М.: Изд-во ГУЗ, 2015. С. 22 - 25.

Таким образом, несмотря на многовековую историю применения правового понятия "недвижимое имущество" и наличие соответствующих определений в законодательстве, в настоящее время все еще имеется целый ряд прочно связанных с землей объектов, распространение на которые правового режима, свойственного недвижимости, носит дискуссионный характер. Полагаем, что законодательно определить (разграничить) все "пограничные" виды имущества не представляется возможным в силу их многообразия. Поэтому именно судебная практика должна сыграть в данном случае определяющую роль. Но при этом судебные решения должны быть последовательными, с подробной и аргументированной мотивировочной частью.